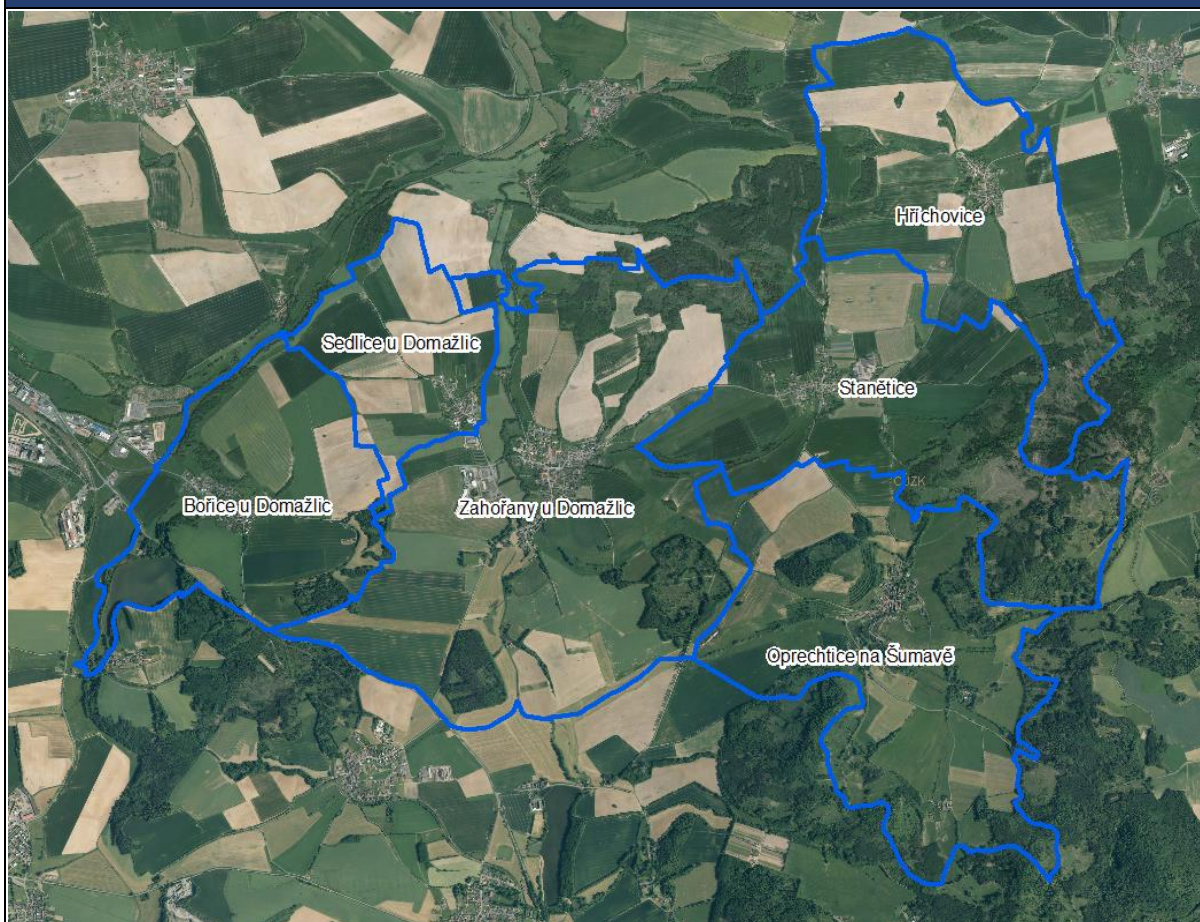


VI. ÚPLNÁ AKTUALIZACE ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ 2024 ORP DOMAŽLICE
ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

ZAHOŘANY



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I.
stavební úřad	Domažlice
katastrální území	Bořice u Domažlic, Hříchovice, Oprechtice na Šumavě, Sedlice u Domažlic, Stanětice, Zahořany u Domažlic
počet částí	6
rozloha v ha	2117
počet obyvatel k 31.12.2023	1065
zařazení dle závislosti	obec s dílčí vybaveností
stav ÚPD	územní plán Zahořany ve znění změny č. 2 (2022)
další podklady pro rozhodování v území	-
další strategické dokumenty	Komplexní pozemková úprava – ANO v k.ú. Bořice, Sedlice u Domažlic, Stanětice, Zahořany; v k.ú. Hříchovice zahájena Revize katastru – ANO v k.ú. Oprechtice na Šumavě

Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
Nám. Míru 1, 344 20 Domažlice
Ing. Jiří Lahoda, Ing. Martina Královcová

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE

<https://www.obeczahorany.cz/>

Obec Zahořany se nachází 5 km východně od Domažlic v nadmořské výšce 408 m n. m.

Bořice

Ves ležící ve svažitém terénu, poprvé připomínána k roku 1384. Zástavba obce bez výrazněji vyhraněného návěsního prostoru je soustředěna především podél přístupových cest. Objekty jsou vesměs přízemní nebo polopatrové. U č.p. 18 stojí pamětní kříž z roku 1857.

Hříchovice

Nevelká ves ležící v rovinatém i mírně svažitém terénu, poprvé připomínána roku 1379. Ves silnicového typu s převažující přízemní a polopatrovou zástavbou, s domy s převážně štítovou orientací. Prostoru návsi dominuje novelka zděná obdélná kaple s trojbokým závěrem a plochostropým interiérem. U kaple stojí dva pamětní kříže z let 1906 a 1910. K nejhodnotnějším stavbám v obci patří staré obytné trojdílné stavení v č.p. 48, dosud částečně roubené

Oprechtice

Nevelká ves ležící na náhorní plošině. Obec byla založena teprve kolem roku 1710 v místech staré hornické kolonie. Zhruba 2/3 obce zanikly po roce 1945. Současnou zástavbu tvoří několik přízemních nebo polopatrových chalup rozptýlených v prostoru někdejší vsi, bez výraznějšího hospodářského zázemí.

Sedlice

Ves byla poprvé připomínána k roku 1379. K nejhodnotnějším stavbám v obci patří č.p. 4 v čele s bránou s překladem, č.p. 9 a 11 s bránou s překladem. U cesty procházející vsí stojí kaple s trojbokým závěrem. Za kaplí leží č.p. 17 roubenka v „kožichu“.

Stanětice

Ves ležící ve svažitém terénu, poprvé připomínána roku 1239. Obci dominuje středověká stavba kostel sv. Kunhuty. Zástavba je převážně přízemní, často s polopatrem. Ve statcích přilehlých ke komunikaci procházející vsí je dochováno několik zděných patrových špýcharů. Starší chalupy dosud zřejmě se srubovými konstrukcemi zůstaly zachovány.

Zahořany

Ves ležící v rovinatém i mírně svažitém terénu, poprvé připomínána k roku 1239. Ve středověku zde byla tvrz. Po obvodu rozlehlelé, ze čtyř stran uzavřené návsi s vnitřní zástavbou leží větší i menší usedlosti převážně s přízemními a polopatrovými domy se štítovou i okapovou orientací. Ve vsi je dochován poměrně obsáhlý soubor historických lidových staveb. V prostoru návsi byla vybudována obdélná kaple s plochostropým interiérem. Před kaplí stojí pamětní kříž. Jiný kříž, datovaný do roku 1899, je osazen u č.p. 114. Poblíž návsi stojí části někdejšího vrchnostenského dvora s pozůstatkem panského renezančního sídla.

Obec Zahořany jsou obcí s dílčí vybaveností a službami. Obec je do jisté míry závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, sociální služby, zaměstnání) v Domažlicích.

PODKLADY PRO ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

HODNOTY NA ÚZEMÍ OBCE

Architektonické a urbanistické hodnoty

Za kulturní hodnoty se považují památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči a dále:

Architektonické a urbanistické hodnoty

Za kulturní hodnoty se považují památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči a dále:

Místní část Sedlice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- usedlost s bránou čp. 4, 11

Místní část Zahořany

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- špýchar u 37 a 58
- roubenka čp. 68
- venkovské chalupy ze srubových konstrukcí čp. 57
- brána s překladem u čp. 28 a 29

Místní část Oprechtice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- zemědělská usedlost čp. 51
- venkovské dvojdomy 12/63 a 56/65,
- venkovské chalupy čp.13 a eč. 8

Místní část Stanětice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže, pomník padlým vojákům ve světové válce
- objekt bývalé fary čp. 28
- venkovský dům č.p. 29 a 47
- roubenka č.p. 9 a z části roubená stavení čp. 11 a 33
- významný vyhlídkový bod severně od obce

Místní část Hříchovice

- drobné sakrální stavby - kaplička, pamětní kříže
- venkovská chalupa čp. 21, 34 a 43
- dům s barokním štítem čp. 18

Přírodní hodnoty

Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny a dále:

- krajinná veduta vymezená v ZÚR
- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a podmáčené plochy
- systém mezí na řemenových parcelách u Oprechtic
- chráněné ložiskové území na stavební kámen u Oprechtic
- krajinná významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

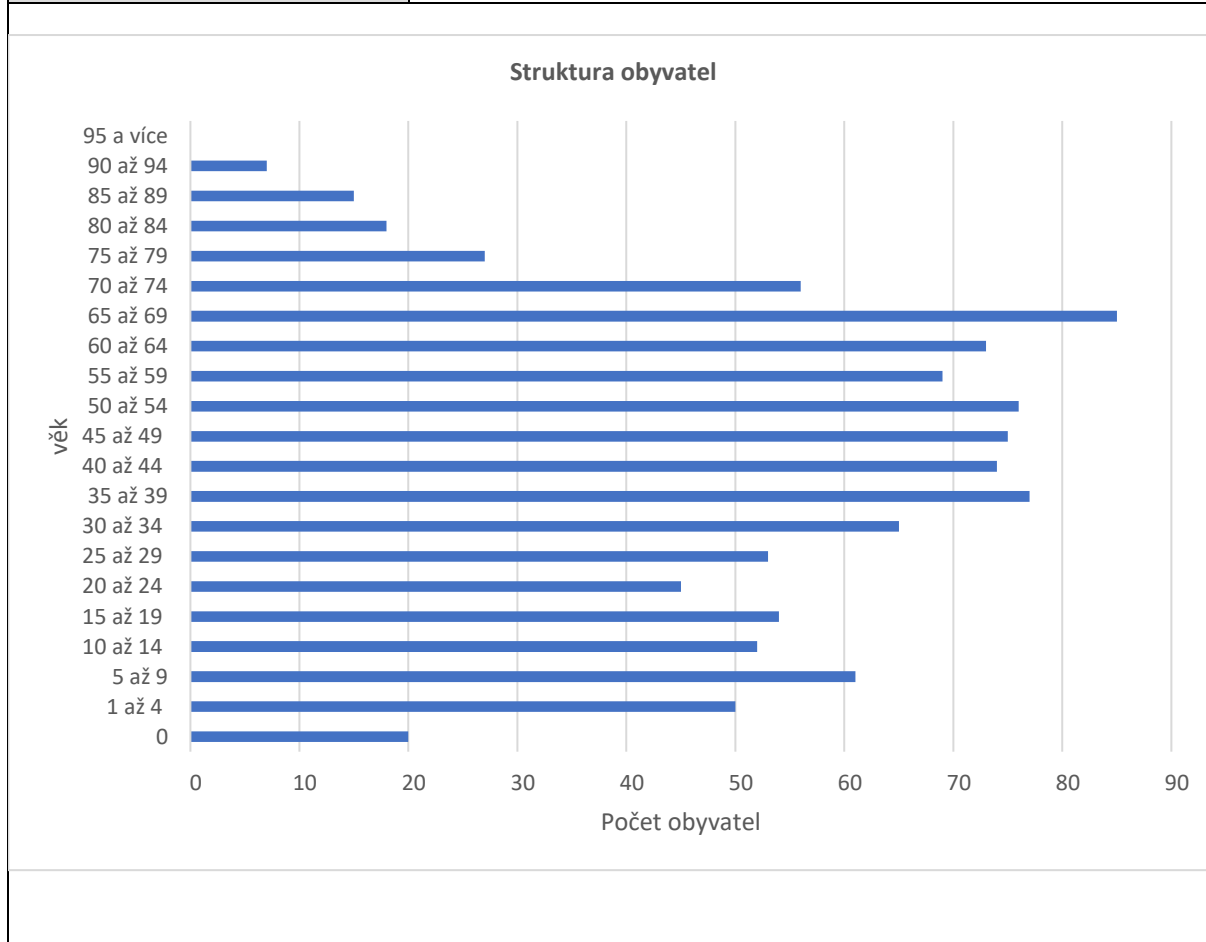
Cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura. Jedná se o plochy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les. Biotopy musí splňovat jedno kritérium reprezentativnosti A, B nebo kritérium zachovalosti A, B. Pro vymezení samostatné plochy v územním plánu je doporučeno vymezovat plochy od velikosti cca 500 m². Plochy budou upřesněny do zadání územního plánu.

- T1.1 (100)

ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ STAVU A VÝVOJE ÚZEMÍ, JEHO HODNOT A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1. Širší územní vazby			Hodnocení
Na území ORP Domažlice	Dostupnost hraničního přechodu	Všeruby (14 km)	0
Mimo území ORP Domažlice	Dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy		+
	Silniční dopravou	Plzeň – 55 km za 0:56 hod Praha – 146 km za 1:54 hod	
	Autobusovou dopravou	Plzeň – 1 přestupy Praha – 2 přestupy	0
	Železniční dopravou	Plzeň – 1 přestup Praha – 1 přestup	0
2. Prostorové a funkční uspořádání území			Hodnocení
3. struktura osídlení			
Obce obsluhované, obsluhující, svébytné	Obec Zahořany jsou obcí s dílčí vybaveností a službami. Obec je do jisté míry závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, sociální služby, zaměstnání) v Domažlicích.		ukazatel není hodnocen
Obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	Obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a jsou zahrnuty do FUA, tzn. obyvatelé mají zvláště silnou vazbu na pracoviště v Domažlicích.		+
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:			
Charakteristika zástavby	Jedná se převážně o venkovský charakter zástavby s převahou rodinných domů, zemědělských usedlostí a chalup. V sídle Zahořany, Stanětice se nachází také zástavba tvořená bytovými (panelovými) domy. Dominantou území je kostel sv. Kunhuty ve Staněticích. Územní plán reguluje novou zástavbu do výškové hladiny max. 10 m nad okolním terénem, domy obdélníkového charakteru se šikmými střešními rovinami.		
Hustota zástavby	Hustota zástavby je optimální. U objektů je dostatek prostoru pro zahrady a soukromou zeleň. Nejkompaktnější zástavba s vyšší hustotou je v obci Zahořany a v historických centrech místních částí. Nejrozvolněnější zástavba je v místní části Oprechtice.		
Veřejné prostory včetně jejich dostupnosti	V centrální části Zahořany je dostatečně velký veřejný prostor pro shromažďování obyvatel. V sídle Zahořany jsou hlavní ulice dostatečně široké s řešenými chodníky. V ostatních sídlech jsou hlavní ulice dostatečně široké a ostatní místní komunikace jsou většinou užší, často obsluhující jen několik staveb, tudíž pro stávající provoz vyhovující.		
Funkční uspořádání sídla:	Obytné zóny	Obytná funkce převládá nad ostatními funkcemi.	
	Veřejná vybavenost	Zahořany – obecní úřad, pošta Partner, hasičská zbrojnice, mateřská školka, obchod s potravinami, kuželna, obecní knihovna, společenský sál, dětské a fotbalové hřiště; Hříchovice - dětské hřiště, obecní knihovna, multifunkční hřiště, hasičská zbrojnice; Stanětice – obecní knihovna, hasičská zbrojnice, dětské hřiště, kostel sv. Kunhuty; Sedlice – víceúčelové hřiště, veřejné koupaliště, občerstvení; Oprechtice – obecní knihovna, hospoda, hasičská zdrojnice;	

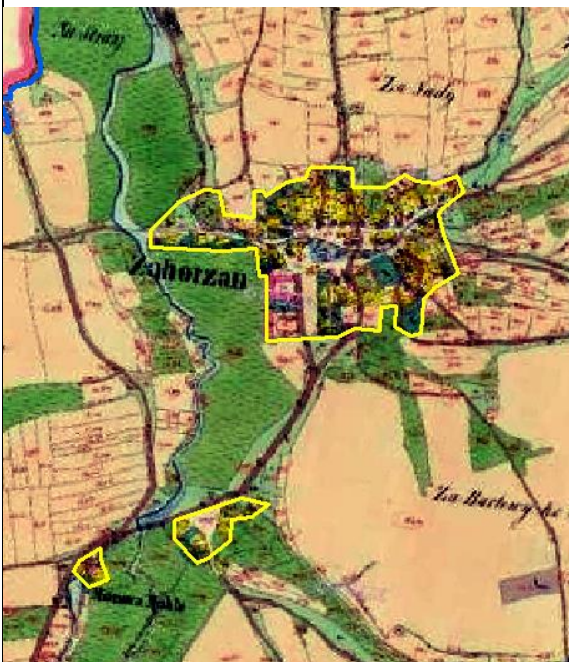
		Bořice – dětské hřiště. Veřejná vybavenost se soustřeďuje v sídle Zahořany. Jednotlivé veřejné objekty jsou v sídlech rozptýleny nebo soustředěny do centrální části. Vzhledem k velikosti sídel jsou všem dobře dostupné.
	Výrobní a průmyslové zóny	Rozsáhlý zemědělský areál se nachází mezi místními částmi Zahořany a Sedlice, další zemědělský areál je ve Staněticích. Jedná se o zemědělské areály na okrajích sídel, dopravně obslužné mimo zástavbu. V návaznosti na tyto areály se nachází fotovoltaické elektrárny.
	Rekreační zóny	Obec nemá vymezenou rekreační zónu. Přes území prochází několik turistických tras a cyklotras. V sídle Sedlice se nachází veřejné koupaliště a víceúčelové hřiště. V sídle Zahořany se nachází fotbalové hřiště se zázemin.
STRUKTURA OSÍDLENÍ:		
	Hustota osídlení	50,3 obyv./km ² – střední hustota – předměstská oblast
	Sociálně-ekonomická struktura	Obec je pracovištním centrem. Do obce přijíždí 131 lidí za zaměstnáním. Převládá sekundární sektor (průmysl, stavebnictví). Nejvíce obyvatel dojíždí za zaměstnáním do pracovištního centra Domažlice, po něm následuje Kdyně.
	Kvalita prostředí obce	Jedná se o klidnou obec s nízkou hustotou zástavby mimo hlavní dopravní tahy. Jednotlivá sídla jsou obklopeny zemědělskou krajinou, přírodou a lesy.
	Demografická struktura	Počet obyvatel, saldo migrace, vývoj přirozeného přírůstku stoupající. Index stárí je v posledních letech pod průměrem ORP Domažlice. Nejvíce obyvatel je zastoupeno ve věkové skupině 65 - 69 let. Vyrovnané věkové skupiny mezi lety 35 – 64. Průměrný věk obyvatel je 42,367. Demografická situace obce je relativně stabilní s pozitivními trendy.



Historické a kulturní souvislosti

Obec Zahořany u Domažlic má dlouhou a bohatou historii sahající až do 13. století. První písemná zmínka pochází z roku 1239, kdy ves náležela klášteru Kladruby. Ve 14. století byla rozdělena mezi několik vlastníků, přičemž v polovině 15. století došlo k opětovnému sjednocení majetku Jindřichem z Kytlice, který pravděpodobně nechal postavit i místní tvrz. Po bitvě na Bílé hoře v roce 1620 získal Zahořany císařský generál Johann Philipp Cratz von Scharffenstein. Po jeho popravě v roce 1635 přešlo panství na jeho příbuzné. V roce 1676 obec koupil Wolf Maximilian Laminger z Albenreuthu, známý z dějin Chodska pod přezdívkou „Lomikar“, který proslul potlačením chodského odporu. Roku 1697 pak Zahořany přešly do vlastnictví hraběte Heinricha Geoga Stadionu, jehož rod držel obec až do zrušení patrimoniální správy v roce 1850, kdy se Zahořany staly samostatnou obcí.

Stabilní katastr 1838
Zahořany



Ortofoto 2022
Zahořany



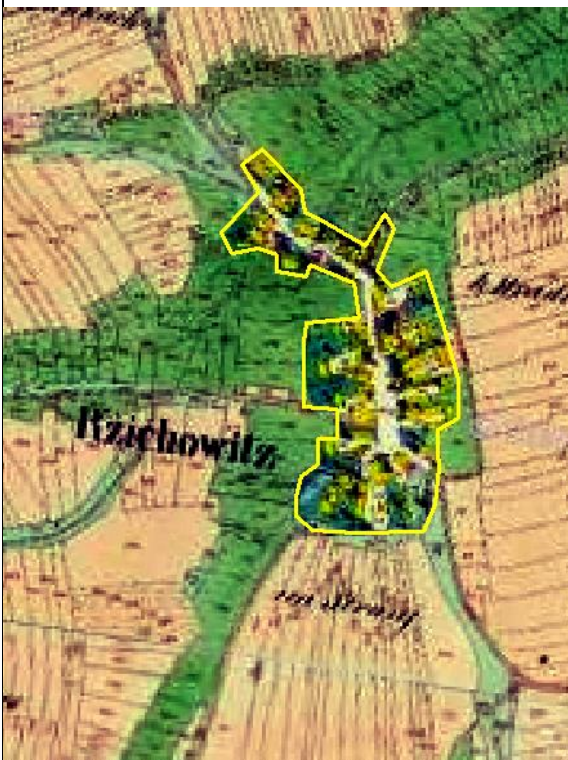
Bořice



Bořice



Hříchovice



Hříchovice



Oprechtice



Oprechtice

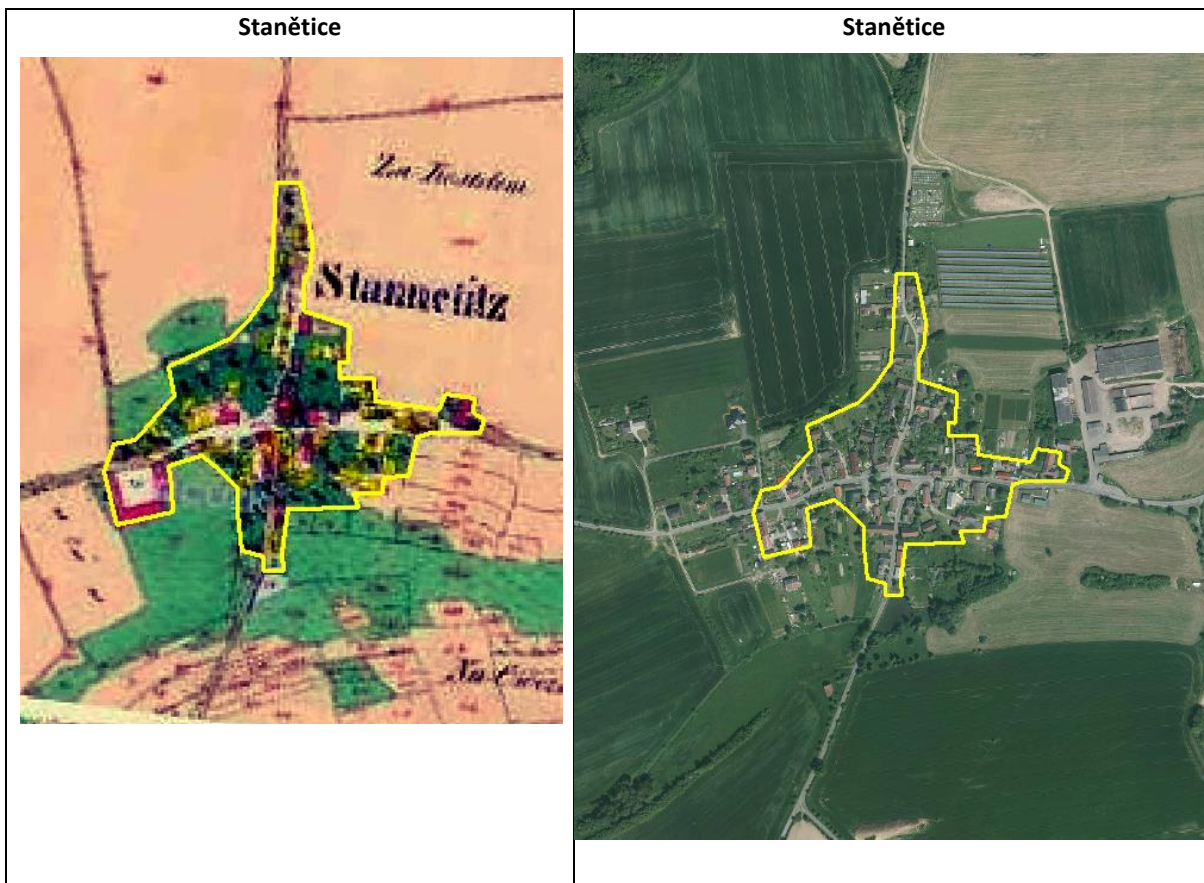


Sedlice



Sedlice





Hodnocení

Celkově má obec Zahořany příznivé předpoklady pro udržitelný rozvoj, a to zejména díky stabilní demografii, kvalitnímu zázemí a dostatečné komunitní vybavenosti. Obec si zachovává venkovský charakter bez nadměrného zatížení životního prostředí. Nachází se však mimo železniční síť, což zvyšuje závislost obyvatel na individuální automobilové dopravě. Do budoucna by se obec měla zaměřit na podporu mladých rodin, například vytvořením nové obytné zóny.

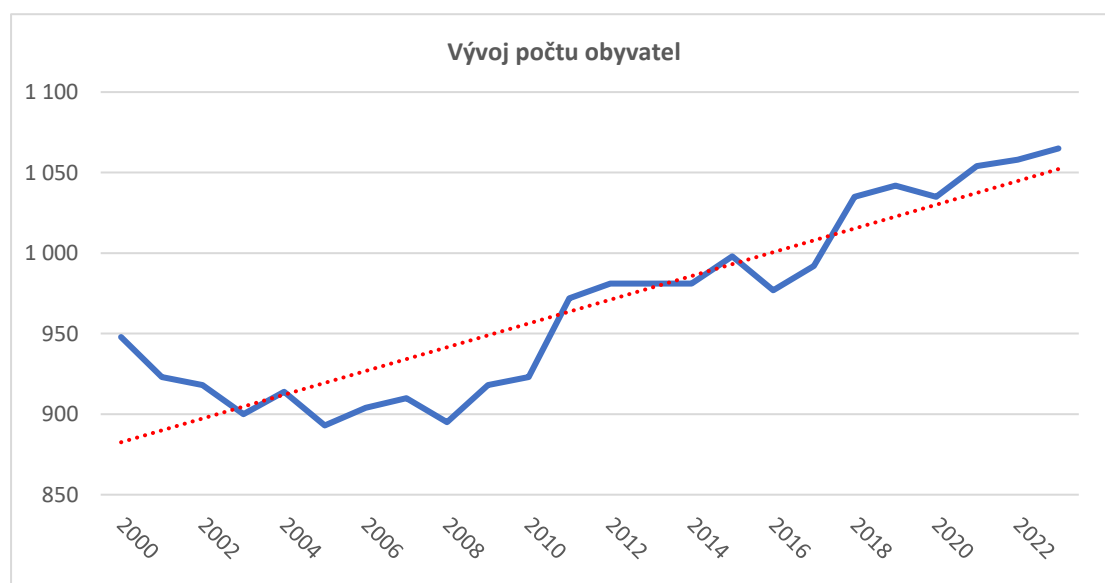
4. Sociodemografické podmínky a bydlení

Hodnocení

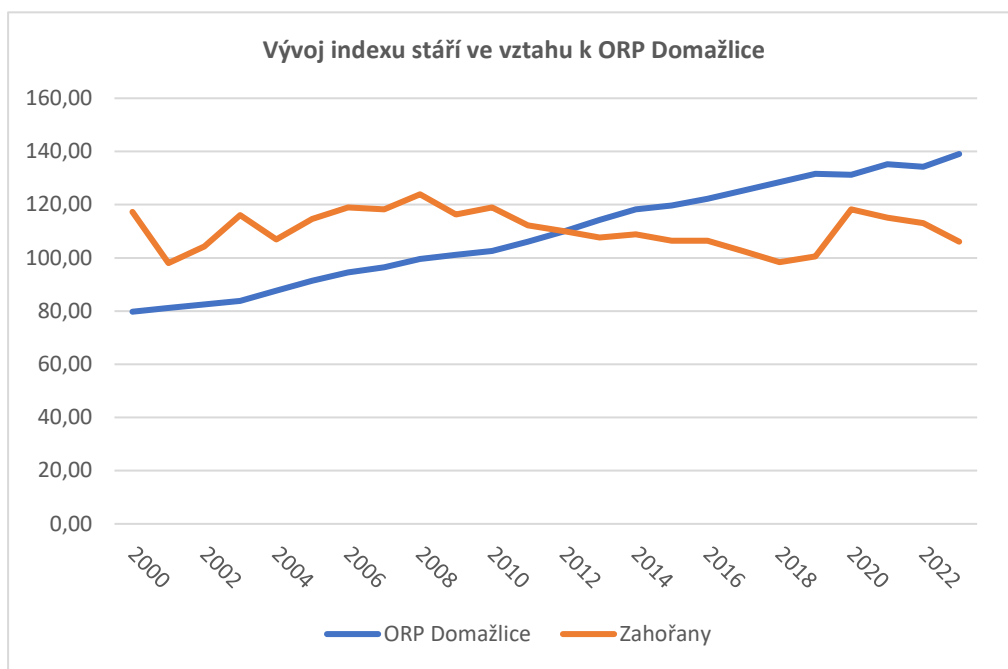
Vývoj počtu obyvatel

stoupající

+



Saldo migrace	stoupající	+																																																
<p>Saldo migrace</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>Saldo migrace</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>24</td></tr> <tr><td>2001</td><td>6</td></tr> <tr><td>2002</td><td>-4</td></tr> <tr><td>2003</td><td>-7</td></tr> <tr><td>2004</td><td>7</td></tr> <tr><td>2005</td><td>-19</td></tr> <tr><td>2006</td><td>8</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-12</td></tr> <tr><td>2009</td><td>17</td></tr> <tr><td>2010</td><td>8</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8</td></tr> <tr><td>2012</td><td>4</td></tr> <tr><td>2013</td><td>3</td></tr> <tr><td>2014</td><td>-1</td></tr> <tr><td>2015</td><td>9</td></tr> <tr><td>2016</td><td>-15</td></tr> <tr><td>2017</td><td>18</td></tr> <tr><td>2018</td><td>39</td></tr> <tr><td>2019</td><td>18</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-10</td></tr> <tr><td>2021</td><td>25</td></tr> <tr><td>2022</td><td>6</td></tr> </tbody> </table>			Year	Saldo migrace	2000	24	2001	6	2002	-4	2003	-7	2004	7	2005	-19	2006	8	2007	8	2008	-12	2009	17	2010	8	2011	8	2012	4	2013	3	2014	-1	2015	9	2016	-15	2017	18	2018	39	2019	18	2020	-10	2021	25	2022	6
Year	Saldo migrace																																																	
2000	24																																																	
2001	6																																																	
2002	-4																																																	
2003	-7																																																	
2004	7																																																	
2005	-19																																																	
2006	8																																																	
2007	8																																																	
2008	-12																																																	
2009	17																																																	
2010	8																																																	
2011	8																																																	
2012	4																																																	
2013	3																																																	
2014	-1																																																	
2015	9																																																	
2016	-15																																																	
2017	18																																																	
2018	39																																																	
2019	18																																																	
2020	-10																																																	
2021	25																																																	
2022	6																																																	
Vývoj přirozeného přírůstku	stoupající	+																																																
<p>Vývoj přirozeného přírůstku</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>Vývoj přirozeného přírůstku</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>0</td></tr> <tr><td>2001</td><td>-7</td></tr> <tr><td>2002</td><td>-1</td></tr> <tr><td>2003</td><td>-11</td></tr> <tr><td>2004</td><td>7</td></tr> <tr><td>2005</td><td>-2</td></tr> <tr><td>2006</td><td>3</td></tr> <tr><td>2007</td><td>-2</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-3</td></tr> <tr><td>2009</td><td>6</td></tr> <tr><td>2010</td><td>-2</td></tr> <tr><td>2011</td><td>-2</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-3</td></tr> <tr><td>2014</td><td>1</td></tr> <tr><td>2015</td><td>8</td></tr> <tr><td>2016</td><td>-6</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4</td></tr> <tr><td>2019</td><td>-3</td></tr> <tr><td>2020</td><td>3</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-2</td></tr> </tbody> </table>			Year	Vývoj přirozeného přírůstku	2000	0	2001	-7	2002	-1	2003	-11	2004	7	2005	-2	2006	3	2007	-2	2008	-3	2009	6	2010	-2	2011	-2	2012	5	2013	-3	2014	1	2015	8	2016	-6	2017	4	2018	4	2019	-3	2020	3	2021	8	2022	-2
Year	Vývoj přirozeného přírůstku																																																	
2000	0																																																	
2001	-7																																																	
2002	-1																																																	
2003	-11																																																	
2004	7																																																	
2005	-2																																																	
2006	3																																																	
2007	-2																																																	
2008	-3																																																	
2009	6																																																	
2010	-2																																																	
2011	-2																																																	
2012	5																																																	
2013	-3																																																	
2014	1																																																	
2015	8																																																	
2016	-6																																																	
2017	4																																																	
2018	4																																																	
2019	-3																																																	
2020	3																																																	
2021	8																																																	
2022	-2																																																	
Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice	V posledních letech pod průměrem ORP Domažlice.	+																																																



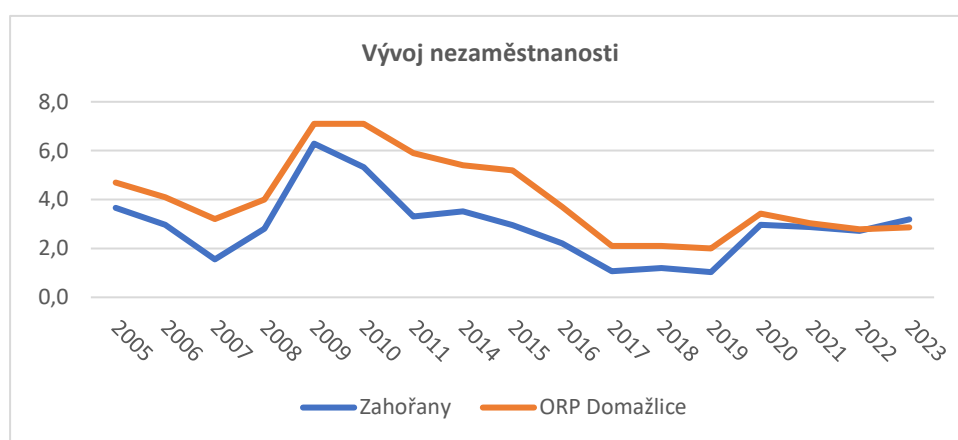
<i>Připravované plochy k bydlení v ÚP</i>	Obec má dostatek ploch k bydlení umožňující výstavbu RD.	+
<i>Vývoj počtu dokončených bytů</i>	stoupající	+
5. Příroda a krajina		Hodnocení
<i>Koeficient ekologické stability</i>	činí 0,94 (území intenzivně využívané)	-
<i>Přítomnost chráněných území</i>	Na území obce je navržen přírodní park Branžovský hvozd, jsou vyhlášeny památné stromy - hruška v poli a lípy u bývalé Bořické hospody. Vzhledem k rozloze obce je toto nedostatečné.	0
<i>Prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)</i>	Liniové zeleně u vodotečí v k.ú. Bořice je dostatek, podél komunikací a polních cest je vhodné místy doplnit, téměř chybí meze a remízy. V k.ú. Hříchovice je RDZ spíše sporadická, na řadě míst je třeba veškerou zeď doplnit. V k.ú. Oprechtice je RDZ dostatek. Zvláště hodnotné jsou zachovalé terasovité plužiny nad obcí. Tyto jsou pro obec hodnotou. V k.ú. Sedlice a Stanětice, je obecně RDZ nedostatek, v severní části k.ú. Stanětice ve směru na Hříchovice jsou významné erozivní procesy.	0
6. Vodní režim		Hodnocení
<i>Zranitelná oblast vodního režimu</i>	obec se nachází ve zranitelné oblasti	-
<i>Ochranné pásmo vodních zdrojů</i>	není limitující pro další rozvoj obce	0
<i>Záplavové území</i>	v roce 2019 bylo stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny na vodním toku Zahořanský potok, v místní části Zahořany - protipovodňový plán části Zahořany	-
<i>Odvodněné území niv</i>	Velká část niv zejména v jižní a severovýchodní části území je odvodněna, část zorněna. Niva od Zahořan směrem k	0

	Radonicím meliorovaná není. Ukazatel proto bude hodnocen nulou.	
7. Horninové prostředí		Hodnocení
<i>Zdroje nerostných surovin</i>	v jižní části území na vrchu Slupný se nachází chráněné ložiskové území na stavební kámen	+
<i>Ohrožení těžbou</i>	obec není ohrožena těžbou	0
<i>Výskyt poddolovaných území</i>	na území obce se nachází jedna poddolovaná lokalita, která ovšem nemůže mít vliv na další rozvoj obce	0
8. Kvalita životního prostředí		Hodnocení
<i>Hodnoty radonového rizika</i>	území nespadá do oblasti vysokého radonového rizika	0
<i>Zdroje znečištění</i>	v obci se nachází velký zdroj znečištění HATEC CZ s.r.o. - Kovovýroba	-
<i>Stoupající doprava</i>	nelze porovnat data	0
9. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa		Hodnocení
<i>Třída ochrany dle BPEJ</i>	poměr půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je vyrovnaný	+
<i>Odvodněné pozemky</i>	poměr půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je vyrovnaný	0
<i>Ohrožení větrnou erozí</i>	na území se vyskytuje zemědělská půda ohrožena vodní erozí	-
<i>Ohrožení vodní erozí</i>	na území se hojně vyskytuje zemědělská půda extrémně ohrožena vodní erozí	-
<i>Lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení</i>	lesy zaujímají 18,9 % rozlohy obce	0
<i>Ohrožení kůrovcem</i>	lesy jsou silně ohroženy kůrovcem, v rámci kůrovcové kalamity jsou vytěženy plochy lesa velkého rozsahu	0
10. Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství		Hodnocení
<i>Občanská vybavenost</i>	Mateřská škola, pošta, CzechPoint, knihovna, obchod s potravinami – Zahořany; restaurace (hospoda) – Oprechtice a Sedlice; kulturní dům (společenský sál) – Oprechtice, Stanětice, Hříchovice, Zahořany; několik dětských hřišť (Bořice, Sedlice, Zahořany, Stanětice, Oprechtice, Hříchovice), víceúčelové hřiště (Sedlice, Hříchovice), fotbalové hřiště a kuželník v Zahořanech. V obci působí hasiči, myslivci, sokol a fotbalisté.	+
<i>Vhodné prostory pro konání veřejných akcí</i>	obec má vhodné prostory pro konání veřejných akcí	+
11. Dopravní infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení
<i>Dopravní dostupnost</i>	Územím obce prochází síť silnic III. třídy. Možnost napojení na silnici I. třídy je u Spáňova a na silnici II. třídy směr Koloveč v Hradišti. Obec má strategickou polohu vůči Domažlicím. Obcí neprochází železnice.	0/+
12. Technická infrastruktura včetně její dostupnosti		Hodnocení

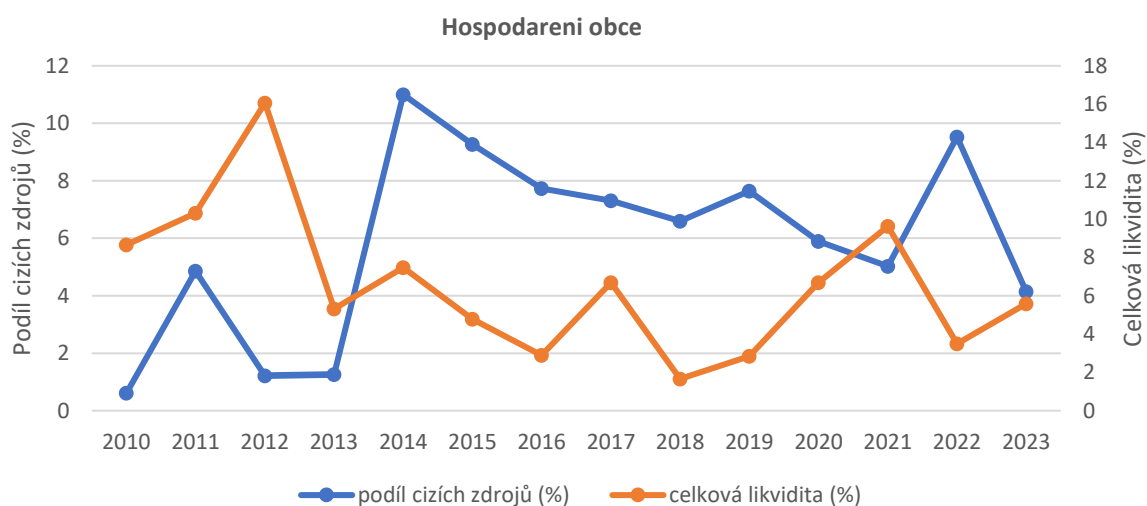
<i>Technická infrastruktura</i>	Vodovod v místních částech Bořice, Stanětice Zahořany V ostatních místních částech je zásobování vodou z vlastních studní. Kanalizace oddílná v Zahořanech, Bořicích a nově i v Sedlicích, v ostatních částech pouze dešťová ve špatném stavu. Stanětice, Hříchovice, Oprechtice nejsou napojeny na ČOV. V Hříchovicích probíhá projekce DČOV. Veřejné osvětlení vyhovující, průběžně obměňováno. Všechny části plynofikovány.	+
---------------------------------	--	---

13. Ekonomické a hospodářské podmínky	Hodnocení
--	------------------

<i>Vývoj nezaměstnanosti</i>	hodnoty jsou převážně pod průměrem ORP Domažlice, ale v posledních letech se blíží těmto hodnotám	0
------------------------------	---	----------



<i>Hospodaření obce</i>	celková likvidita je 17,4 %, podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 4,15 %	+
-------------------------	---	---



<i>Dostupnost ploch pro podnikání</i>	obec má dostatek stávajících i navržených ploch pro podnikání	+
---------------------------------------	---	---

<i>Daňová výtěžnost</i>	činí 17,6 (průměr za ORP Domažlice činí 20,6)	0
-------------------------	---	----------

14. Rekreační a cestovní ruch	Hodnocení
--------------------------------------	------------------

<i>Turistické cíle</i>	kostel sv. Kunhuty - kulturní památka	0
<i>Veřejné koupaliště</i>	obec má vhodné prostory ke koupání v části Sedlice, Stanětice a Oprechtice (nádrže)	+
<i>Cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka</i>	územím obce prochází cyklotrasy a turistická stezka, obec má dobře zpřístupněné území zpevněnými cestami ke krátkodobé rekreaci	+
<i>Ubytovací zařízení</i>	možnost ubytování v soukromí	+
15. Bezpečnost a ochrana obyvatel		Hodnocení
<i>Povodňové riziko</i>	na území obce se nachází ohrožené objekty – obytné domy v místní části Zahořany a ohrožující objekt ČOV Zahořany; záplavové území včetně aktivní zóny na toku Zahořanský potok	-
<i>Zdroje znečištění</i>	v obci se nachází velký zdroj znečištění HATEC CZ s.r.o. - Kovovýroba	-
<i>Stoupající doprava</i>	nelze porovnat data	0

ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ POZITIV A NEGATIV	
POZITIVA (+)	NEGATIVA (-)
HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ	
1. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	
+ dobrá dostupnost města Plzně a Prahy silniční dopravou	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ	
+ obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI	
+ dobrá technická vybavenost	
13. EKONOMICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY	
+ hospodaření obce	
+ dostatek ploch pro podnikání	
SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ	
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	

3. STRUKTURA OSÍDLENÍ		
+ obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))		
4. SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY A BYDLENÍ		
+ dostatek pozemků k výstavbě RD + stoupající vývoj počtu obyvatel + stoupající saldo migrace + index stáří + stoupající vývoj v počtu dokončených bytů		
10. OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
+ dobrá občanská vybavenost + vhodné prostory pro konání veřejných akcí		
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
+ dobrá dopravní dostupnost		
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
+ dobrá technická vybavenost		
14. REKREACE A CESTOVNÍ RUCH		
+ obcí prochází turistické trasy + možnost ubytování + v území jsou veřejné koupaliště		
15. BEZPEČNOST A OCHRANA OBYVATEL		
	- v obci se nachází velký zdroj znečištění - povodňové riziko	
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ		
5. PŘÍRODA A KRAJINA		
	- KES	
6. VODNÍ REŽIM		
	- zranitelná oblast - záplavové území - odvodněné území niv	
7. HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ		
+ chráněné ložiskové území		
8. KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ		
	- výskyt velkého zdroje znečištění	
9. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA		
+ poměr půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je vyrovnaný + převažují odvodněné pozemky s vyšší třídou ochrany ZPF	- výskyt vodní eroze - výskyt větrné eroze - výskyt kůrovce	
VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK A JEDNOTLIVÝCH OBLASTÍ MEZI SEBOU		
HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
5+	11+	5-
<p>Obec Zahořany se v lokalitách s intenzivním zemědělským hospodařením zaměří na zmenšení velkých orných ploch např. realizací mezí, remízků, protierozních opatření apod. Dále se zaměří na realizaci a obnovu stabilních</p>		

krajinnotvorných prvků (např. mokřady, rybníky s litorálním pásmem apod.) a na zvýšení retenční kapacity krajiny např. obnovou funkce údolních niv.

HLAVNÍ POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4

- SON1 – specifická oblast Český les – v *platném ÚP zpracováno*
- regionální ÚSES – RB 1049, RK 212, RK 213 – v *platném ÚP zpracováno*
- Krajina KR03 – Chodská pahorkatina, KR04 – Všerubská vrchovina - *zpracovat do ÚP*
- požadavky vyplývající z SOB10 a SOB11 vymezených v PÚR ČR – *zpracovat*
- zpracovat plány společných zařízení z pozemkových úprav

Požadavky/úkoly/problémy k řešení v ÚPD

Zpracovatel územního plánu provede vyhodnocení definovaných hodnot a poté stanoví jejich ochranu.

U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce. S ohledem na problematiku umísťování mobilních domů jako staveb hlavních i jako staveb doplňkových ke stávajícímu bydlení (výměnky), zpracovatel stanoví podmínky (výška objektů, charakter, objem – proporcionalita mobilních domů vůči okolní zástavbě), za kterých lze mobilní domy v území umísťovat a případně v jakých funkčních plochách budou přípustné či naopak vyloučeny.

V rámci ochrany veřejných prostranství bude prověřena možnost stanovení vhodného charakteru oplocení směrem do veřejného prostoru (např. formou stanovení průhlednosti či vyloučením staveb plného/prefabrikovaného oplocení ve vymezených lokalitách či ve všech plochách, výška atp.).

V lokalitách s možností výstavby více rodinných domů, zpracovatel prověří možnost stanovení etapizace, jako podmínky pro rozhodování v území. Etapizace bude spočívat ve vybudování dopravní a technické infrastruktury s odpovídajícím veřejným prostranstvím a až následnou výstavbou rodinných domů. Etapizace může rovněž stanovit k zastavitelným plochám pořadí (prioritu), v jakém se začnou využívat.

V rámci nových ploch veřejných prostranství a při rekonstrukci stávajících, bude rovněž řešena modrozelená infrastruktura sídla – tzn. využití dešťových vod formou souborů opatření sloužících k udržení vody v zástavbě či navazující krajině, mající dopad na zmírnění negativních projevů plynoucích ze změny klimatu.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezení zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Zahořany jsou obcí s dílčí vybaveností a službami. Obec je do jisté míry závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, sociální služby, zaměstnání) v Domažlicích.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby a drobných živností s max. několika zaměstnanci. Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností. (Bořice, Staněnice, Oprechtice, Sedlice, Hříchovice)

Dále se bude obec rozvíjet jako sídlo střediskové s nižším podílem služeb, vybaveností a výroby. Typ bydlení venkovského charakteru s omezeným podílem zahrad vč. chovatelských a pěstitelských činností, popř. vymezení ploch čistého bydlení. (Zahořany)

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území. Avšak oblast životního prostředí je na hranici vyváženosti, proto se zpracovatel územního plánu zaměří zejména na posílení ekologických funkcí krajiny a eliminaci negativních vlivů intenzivní zemědělské činnosti.

Při zpracování územního plánu musí být prověřeno:

1. zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

- stav některých historických veřejných prostranství neumožňuje realizovat dostatečně kapacitní komunikace vč. umístění plochy zeleně či odstavných stání. Zpracovatel prověří možnosti řešení např. možností vymezení nových ploch veřejných prostranství či ploch náhradních.

2. zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území,

- nebyly zjištěny vzájemné střety záměrů v území

3. zmírnění nebo omezení střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

- nebyla zjištěna potřeba řešit střety záměrů s limity a hodnotami v území

4. odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

- stav nelesní zeleně, kterou je třeba chránit a systém nelesní zeleně včetně polních cest ve veřejném zájmu doplnit a rozvíjet. Prioritní má být obnova stávajících a výsadba nových alejí podél cest, obnova mezí a remízů

- obec leží v oblasti intenzivní zemědělské výroby, kdy se negativní vlivy projevují vodní a větrnou erozí, velkými plochami orných ploch s minimálním podílem remízů a mezí. Na území obce jsou vytipovány rizikové údolnice a orné plochy s prokázaným i potenciálním rizikem vodní eroze. Na území obce se nachází velké bloky orné půdy, které je potřeba rozčlenit do menších bloků respektující charakter konkrétní lokality. V rámci ÚP budou tyto lokality prověřeny a případně budou navržena další protierozní opatření v souladu s pozemkovými úpravami.

- uvést do souladu plány společných zařízení z komplexních pozemkových úprav a územní plán Zahořany

- potřeba další ochrany hlavních odvodňovací zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace. Na území obce se nachází odvodněné údolní nivy, odvodněné plochy hydrických řad ÚSES i nivy přeměněné na orné plochy. V bezprostředním okolí vodotečí je potřeba vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které sníží splachování ornice při zvýšených srážkových úhrnech do recipientů.

Řada odvodňovacích kanálů a zařízení zbytečně odvádí vodu z krajiny, čímž dochází k prohlubování nedostatku vody v krajině. Zpracovatel ve veřejném zájmu vyhodnotí potřebu těchto zařízení a navrhne jejich zrušení či revitalizaci. Požadavek navazuje na Koncepti na ochranu před následky sucha pro území České republiky

PROBLÉMY, KTERÉ NELZE ŘEŠIT V ÚPD

- zatížení místních komunikací a účelových cest v důsledku kůrovcové kalamity. Jedná se především o komunikace při okrajích jednotlivých místních částí, které směřují k lesním porostům (dřívější dotazníková šetření)
- v místní části Stanětice dlouhodobě klesá hladina spodní vody ve studních ve vlastnictví jednotlivých občanů. Obec zde vybuodovala vododvod. Místní části Sedlice, Hříchovice a Oprechtice jsou zásobovány z místních studní, kde také hladiny klesají, avšak v menším měřítku (dřívější dotazníková šetření)
- místní části Stanětice, Hříchovice a Oprechtice nejsou napojeny na ČOV. Je nutné splňovat podmínky povolení vypouštění odpadních vod (dřívější dotazníková šetření). V Hříchovicích probíhají projekční práce napojení nemovitostí na domovní čistírny odpadních vod (DČOV).
- obchvat města Domažlice (severní trasa) – obec a občané dlouhodobě nesouhlasí s plánovaným obchvatem Domažlic, který prochází skrz katastrální území Zahořany u Domažlic a Sedlice u Domažlic. Zamýšlená stavba ohrožuje v lokalitě vodní zdroj zásobující místní část Sedlice. Dále by stavba ohrožovala

hlukem místní část Zahořany a Sedlice, ovlivňovala by krajinný ráz včetně životního prostředí nehledě na velký záběr zemědělských pozemků (dřívější dotazníková šetření).